

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

12 octobre 2011

PROPOSITION DE LOI**relative au compte de qualité
des agents immobiliers**(déposée par M. Raf Terwingen et consorts)
_____**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

12 oktober 2011

WETSVOORSTEL**betreffende de kwaliteitsrekening
van vastgoedmakelaars**(ingediend door de heer Raf Terwingen c.s.)
_____**RÉSUMÉ**

Cette proposition de loi vise à contraindre les agents immobiliers à utiliser des comptes de qualité, c'est-à-dire le compte de tiers et le compte rubriqué. L'instauration d'une séparation claire entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier permet de mieux protéger les sommes d'argent confiées à ce dernier par ses clients: ces sommes d'argent ne peuvent plus être utilisées à d'autres fins et elles ne sont pas concernées par une faillite éventuelle.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe vastgoedmakelaars te verplichten om gebruik te maken van kwaliteitsrekeningen, i.e. de derdenrekening en de rubriekrekening. Dankzij een duidelijke afscheiding tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar worden geldsommen, door klanten aan hem toevertrouwd, beter beschermd: zij mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden, en bij een eventueel faillissement vallen zij buiten het faillissement.

N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie PS : Parti Socialiste MR : Mouvement Réformateur CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams sp.a : socialistische partij anders Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales — Groen Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten VB : Vlaams Belang cdH : centre démocrate Humaniste LDD : Lijst Dedecker INDEP-ONAFH : Indépendant - Onafhankelijk	
<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i> DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA: Questions et Réponses écrites CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN: Séance plénière COM: Réunion de commission MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i> DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN: Plenum COM: Commissievergadering MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i> Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.lachambre.be e-mail : publications@lachambre.be	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les groupes professionnels en charge de la gestion professionnelle de l'argent de tiers, comme par exemple les agents immobiliers, se sont associés pour mettre sur pied un "compte de tiers", également dénommé "compte de qualité".

Le compte de qualité est un compte dont l'intitulé indique que le titulaire détient le compte dans l'exercice d'une fonction ou qualité déterminée¹ ("*qualitate qua*"²). Le titulaire du compte précise clairement à l'ouverture du compte qu'il ouvre celui-ci dans le cadre de l'exercice d'une profession déterminée. Le compte n'est utilisé que pour les activités professionnelles. Chaque versement destiné au professionnel et portant ou pouvant porter sur des fonds de tiers y est effectué. Les fonds de tiers ne sont versés aux tiers que par le biais de ce compte.

Le compte de qualité évite que l'argent qui y est versé ne fasse partie du patrimoine propre de l'agent immobilier. Les fonds ne sont pas détenus en nom propre, ni pour compte propre, mais sont gérés au profit de tiers. L'agent immobilier qui verse l'argent sur un compte de qualité n'est donc pas le propriétaire de ces fonds, mais le mandataire, et il détient un pouvoir d'encaissement.

Si le donneur d'ordre-créancier ne peut pas réclamer directement les fonds auprès de la banque et ne détient pas davantage de droit de créance sur celle-ci, il est néanmoins le propriétaire économique de ces fonds. Cet aspect est important lorsque le titulaire du compte est insolvable.

Il existe de manière générale deux types de compte de qualité: le compte de tiers et le compte rubriqué. Le compte de tiers accueille les fonds de divers destinataires, ce qui évite de devoir ouvrir un compte distinct pour chaque client ou tiers. Le solde du compte appartient en copropriété aux divers clients et/ou tiers, proportionnellement au montant qui leur est destiné. Le compte rubriqué n'accueille quant à lui que des fonds versés

¹ E. DIRIX, "Kwaliteitsrekeningen", T.P.R. 1996, p. 76, n° 5.

² Voir M.E. STORME, *Vertegenwoordiging, lastgeving, kwaliteitsrekening en aanverwante rechtsfiguren. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, édition 2009-2010, <http://webh01.ua.ac.be/storme/ZCR-lastgeving.pdf>, p. 62 e.s.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Beroepsgroepen die het professionele beheer van gelden van derden op zich moeten nemen zoals bijvoorbeeld vastgoedmakelaars, hebben zich verenigd om een "derdenrekening" ook wel "kwaliteitsrekening" genoemd, te organiseren.

De kwaliteitsrekening is een rekening waarbij bij de tenaamstelling wordt aangegeven dat de titularis de rekening houdt in een bepaalde hoedanigheid of kwaliteit¹ ("*qualitate qua*"²). De rekeninghouder maakt bij de opening van de rekening duidelijk dat hij die rekening opent in een bepaalde professionele hoedanigheid of kwaliteit. De rekening wordt enkel beroepsmatig gebruikt. Elke betaling die aan de professioneel toekomt en die derdengelden omvat of kan omvatten, wordt erop verwerkt. Alleen via deze rekening worden derdengelden aan derden gestort.

De kwaliteitsrekening vermijdt dat het erop geplaatste geld deel zal uitmaken van het eigen vermogen van de vastgoedmakelaar. De gelden worden niet in eigen naam en voor eigen rekening gehouden, maar worden beheerd ten voordele van derden. De vastgoedmakelaar die het geld op een kwaliteitsrekening plaatst is dus geen eigenaar van deze gelden, wel is hij volmachthebber en heeft hij een inningsbevoegdheid.

De opdrachtgever-schuldeiser kan de gelden niet rechtstreeks bij de bank opvragen. Hij heeft ook geen vorderingsrecht op de bank, maar is wel de economische eigenaar van deze gelden. Dit is belangrijk in geval van insolventie van de rekeninghouder.

Er bestaan over het algemeen twee soorten van kwaliteitsrekeningen, nl. een derdenrekening en een rubriekrekening. Op een derdenrekening komen gelden van diverse bestemmingen terecht. Er hoeft dan niet per afzonderlijke cliënt of derde een rekening te worden geopend. Het saldo van de rekening behoort toe in mede-eigendom aan verschillende cliënten en/of derden, naar evenredigheid van het bedrag dat voor

¹ E. DIRIX, "Kwaliteitsrekeningen", T.P.R. 1996, p. 76, nr. 5.

² Zie M.E. STORME, *Vertegenwoordiging, lastgeving, kwaliteitsrekening en aanverwante rechtsfiguren. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, uitgave 2009-2010, <http://webh01.ua.ac.be/storme/ZCR-lastgeving.pdf>, p. 62 e.v.

pour le compte d'un bénéficiaire déterminé ou de plusieurs bénéficiaires concernant un dossier déterminé.

L'utilisation d'un compte de qualité est une nécessité. Il y va de l'intérêt général de la catégorie professionnelle. En effet, ce compte couvre deux risques: le risque d'insolvabilité du professionnel et le risque de voir le professionnel se rendre coupable de fraude.

Cela vaut d'autant plus en ce qui concerne l'agent immobilier agréé³ qui, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalise pour le compte de tiers des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce, ou des activités d'administrateur de biens assurant la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers. Il y va de la confiance dans les relations juridiques.

Cela ne vaut bien évidemment pas pour les activités exercées dans le cadre de la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété. La nouvelle loi relative à la copropriété prévoit une réglementation propre (article 577-8, § 4, 5°, du Code civil). Pour cette raison, le champ d'application de la loi précitée est limité aux agents immobiliers qui exercent les activités visées à l'article 3, 1° et 2°, a) de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier (*Moniteur belge*, 13 octobre 1993).

La nécessité de légiférer en la matière a encore été confirmée récemment par un arrêt du 27 janvier 2011 de la Cour de cassation (F.07 0109.F)⁴, qui a considéré qu'en l'absence de disposition légale, les fonds qui sont déposés sur un compte de qualité ne se distinguent pas de l'ensemble du patrimoine de l'avocat et font donc partie du gage des créanciers personnels (articles 7 et 8 de la loi hypothécaire) de cet avocat. Ce raisonnement pourrait également être tenu pour l'agent immobilier.

Actuellement, l'utilisation d'un compte de tiers est encadrée par les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (*M.B.*, 18 octobre 2006) et par la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent

hen bestemd is. Op de rubriekrekening daarentegen worden uitsluitend gelden gestort voor rekening van een bepaalde begunstigde of begunstigten met betrekking tot een welbepaalde zaak.

Het gebruik van een kwaliteitsrekening is een noodzaak. Het algemeen belang van de beroepsgroep is daarbij aan de orde. De kwaliteitsrekening dekt immers twee risico's, nl. het risico van insolvabiliteit van de professioneel en het risico van fraude door de professioneel.

Dit geldt des te meer voor de erkende vastgoedmakelaar³ die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen of met activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor ofwel het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten. Het vertrouwen in het rechtsverkeer staat daarbij op het spel.

Dit geldt uiteraard niet voor de activiteiten van het syndicaat van onroerende goederen in mede-eigendom. De nieuwe wet inzake de mede-eigendom voorziet in een eigen regeling (art. 577-8, § 4, 5° BW). Om die reden wordt het toepassingsgebied van deze wet beperkt tot de vastgoedmakelaars die zich bezighouden met de activiteiten bedoeld in artikel 3, 1° en 2°, a) van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (*B.S.*, 13 oktober 1993).

De noodzaak tot het treffen van een wettelijke regeling werd recent nog bevestigd door een arrest van het Hof van Cassatie van 27 januari 2011 (F.07 0109.F).⁴ In dat arrest oordeelde het Hof dat bij afwezigheid van enige wettelijke basis de gelden geplaatst op een kwaliteitsrekening niet afgescheiden zijn van het geheel van het vermogen van de advocaat en dus deel uitmaken van het onderpand van de persoonlijke schuldeisers (art. 7-8 Hypotheekwet) van deze advocaat. Deze redenering zou ook kunnen opgaan voor de vastgoedmakelaar.

Actueel is het gebruik van de derdenrekening omkaderd door artikel 28, 67 en 69 van het Reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (*B.S.*, 18 oktober 2006) en de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de

³ Agrément réglé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, *Moniteur belge* du 13 octobre 1993.

⁴ Voir également A. MICHIELENS, "Cassatie zet voortbestaan derdenrekening op de helling", *Juristenkrant* 9 février 2011, 6-7.

³ Erkenning geregeld bij koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, *B.S.*, 13 oktober 1993.

⁴ Zie ook A. MICHIELENS, "Cassatie zet voortbestaan derdenrekening op de helling", *Juristenkrant* 9 februari 2011, 6-7.

immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'IPI (*M.B.*, 18 octobre 2006). Le code de déontologie et la directive déontologique ont été confirmés par l'arrêté royal du 27 septembre 2006 portant approbation du code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (*M.B.*, 18 octobre 2006).

La présente proposition de loi vise à donner une base légale à l'utilisation d'un compte de qualité par les agents immobiliers, et ce, de manière analogue à ce qui est prévu pour les avocats, les notaires et les huissiers de justice⁵. Comme cela a été souligné ci-avant, cette réglementation est indispensable, plus particulièrement pour les relations juridiques et la confiance en ses intermédiaires. La réglementation que contient la présente proposition de loi touche donc à l'ordre public.

Il faut séparer clairement le patrimoine privé et le patrimoine professionnel de l'agent immobilier. Cela a de toute évidence également pour conséquence que le citoyen ne doit plus craindre l'insolvabilité éventuelle du praticien professionnel concerné, ce qui renforce la confiance.

Les lignes de force de la présente proposition sont les suivantes:

1. L'instauration d'une obligation légale de séparation entre le patrimoine professionnel et le patrimoine privé du praticien professionnel

La présente proposition de loi impose d'établir une distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers. Les agents immobiliers sont tenus de verser les sommes qu'ils perçoivent au profit de clients ou de tiers dans l'exercice de leur profession sur un compte ouvert à leur nom ou au nom de leur société, en mentionnant leur qualité.

Ce compte préserve les intérêts du client ou de tiers qui ont confié des fonds à l'agent immobilier dans un but précis ou au profit d'un destinataire précis.

Les fonds confiés à l'agent immobilier ne peuvent en aucun cas être utilisés à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été donnés. Cette mesure vise

⁵ Voir la proposition de loi modifiant la législation en ce qui concerne le compte de qualité des avocats, des notaires et des huissiers de justice et la séparation des patrimoines, DOC 53 1661/001.

vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V. (*B.S.*, 18 oktober 2006). Het reglement en de deontologische richtlijn werden bekrachtigd door het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (*B.S.*, 18 oktober 2006).

Dit wetsvoorstel beoogt een wettelijke basis te geven aan het gebruik van de kwaliteitsrekening door vastgoedmakelaars en dit op analoge wijze als voor de advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders⁵. Zoals hoger benadrukt is ook deze regeling onontbeerlijk en inzonderheid voor het rechtsverkeer en het vertrouwen in tussenpersonen. De regeling opgenomen in dit wetsvoorstel raakt dan ook de openbare orde.

Er moet een duidelijke afscheiding komen tussen het privévermogen en het professionele vermogen van de vastgoedmakelaar. Dit heeft uiteraard ook tot gevolg dat de burger geen angst meer moet hebben voor de mogelijke insolvabiliteit van de desbetreffende beroepsbeoefenaar hetgeen het vertrouwen versterkt.

De krachtlijnen van dit voorstel zijn de volgende:

1. De invoering van een wettelijke verplichting tot afscheiding van het professioneel vermogen van het privévermogen van de beroepsbeoefenaar

Dit wetsvoorstel voert de wettelijke plicht in om een onderscheid te maken tussen eigen gelden en derden-gelden. Op de vastgoedmakelaars rust de plicht om gelden die zij in de uitoefening van hun beroep innen ten behoeve van cliënten of derden op een op hun naam of op naam van hun vennootschap met vermelding van hun hoedanigheid geopende rekening of rekeningen te storten.

Deze rekening beveiligd de belangen van de cliënt of van derden die de vastgoedmakelaar gelden hebben toevertrouwd met het oog op een welbepaalde bestemming of bestemming.

De aan de vastgoedmakelaar toevertrouwde gelden mogen in geen geval anders gebruikt worden dan ter bestemming waartoe zij zijn gegeven. Hierdoor worden

⁵ Zie wetsvoorstel tot wijziging van de wetgeving wat de kwaliteitsrekening van de advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders en de afscheiding van vermogens betreft, DOC 53 1661/001.

à prévenir les abus et à préserver la confiance dans l'intermédiaire dans le cadre des relations juridiques.

L'ensemble des fonds de clients ou de tiers peuvent exclusivement être maniés par le biais de ce compte de qualité. Les clients et les tiers doivent être invités à effectuer des paiements exclusivement sur ce compte, sauf lorsqu'il s'agit de frais, d'honoraires ou d'un acompte sur ceux-ci. Si des clients ou des tiers effectuent malgré tout, par erreur, des paiements sur un compte personnel du praticien professionnel, celui-ci est tenu de reverser immédiatement ces fonds sur son (ses) compte(s) de qualité.

Le ou les comptes sont ouverts conformément aux règles fixées par l'Institut professionnel des agents immobiliers. L'Institut professionnel peut notamment décider que:

- l'agent immobilier autorise irrévocablement la banque à informer l'assesseur juridique auprès de la Chambre exécutive de l'Institut dont il dépend d'une éventuelle saisie effectuée sur son compte de qualité;

- l'agent immobilier autorise irrévocablement la banque à remettre à l'assesseur juridique auprès de la Chambre exécutive de l'Institut dont il dépend, à la demande de ce dernier, un relevé ou une copie de l'ensemble des opérations qui ont été effectuées sur le compte de qualité;

- les intérêts créditeurs, diminués des taxes et frais y afférents, reviennent à la partie qui a droit au principal, sans préjudice d'une décision judiciaire ou de conventions particulières conclues entre les parties concernées.

La proposition de loi ne limite pas le nombre de comptes. Dans la pratique, ce ne serait ni faisable ni souhaitable. La dernière crise financière a montré l'importance de répartir des montants considérables sur plusieurs établissements de crédit. À cet égard, on se référera également aux questions orales posées sur la garantie de l'État sur ces comptes.⁶

C'est l'agent immobilier qui gère ce compte, sans préjudice des règles complémentaires sur le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'organe compétent de l'institut professionnel. L'institut professionnel peut notamment prévoir que l'agent immobilier qui intervient comme courtier ne peut retirer des fonds que

misbruiken voorkomen en het vertrouwen in de tussenpersoon in het rechtsverkeer behouden.

Alle gelden van cliënten of derden mogen uitsluitend via deze kwaliteitsrekening worden verhandeld. Cliënten en derden moeten verzocht worden om uitsluitend op deze rekening te betalen, behalve ingeval het gaat om kosten, erelonen of een voorschot erop. Ingeval cliënten of derden toch bij vergissing zouden betalen op een persoonlijke rekening van de beroepsbeoefenaar, is deze ertoe gehouden deze gelden onmiddellijk door te storten op zijn kwaliteitsrekening(en).

De rekening(en) wordt geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars bepaalde regels. Het Beroepsinstituut kan onder meer bepalen dat:

- de vastgoedmakelaar een onherroepelijke toelating aan de bank geeft, om de rechtskundig assessor van de betrokken uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, in kennis te stellen van een eventueel beslag op zijn kwaliteitsrekening;

- de vastgoedmakelaar de bank onherroepelijk toestaat om aan de rechtskundig assessor van de betrokken uitvoerende Kamer van het Instituut waarvan hij afhangt, op verzoek van die assessor, een overzicht of kopie te bezorgen van alle verrichtingen die zijn uitgevoerd op de kwaliteitsrekening;

- creditinteressen, verminderd met de daaraan gekoppelde belastingen en kosten, toekomen aan de partij die recht heeft op de hoofdsom, onverminderd een gerechtelijke beslissing of bijzondere overeenkomsten tussen de betrokken partijen.

Het wetsvoorstel stelt geen beperkingen aan het aantal rekeningen. Dit is in de praktijk noch haalbaar noch wenselijk. De afgelopen financiële crisis toonde aan hoe belangrijk het is om grote bedragen te spreiden over meerdere kredietinstellingen. In dat verband zij ook gewezen op de mondelinge vragen die de indiener omtrent de Staatswaarborg op deze rekeningen reeds heeft gesteld.⁶

Het is de vastgoedmakelaar die deze rekening beheert, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het bevoegde orgaan van het Beroepsinstituut. Het Beroepsinstituut kan o.m. bepalen dat de vastgoedmakelaar die als makelaar optreedt enkel op transparante

⁶ Q. et R. Chambre 2008-09, 15 décembre 2008, 12109- 12112 (Q. n° 548 TERWINGEN); Q. et R. Chambre 2010-2011, 19 janvier 2011, 7-10 (Q. n° 1833 TERWINGEN).

⁶ Vr. en Antw. Kamer 2008-09, 15 december 2008, 12109-12112 (Vr. nr. 548 TERWINGEN); Vr. en Antw. Kamer 2010-2011, 19 januari 2011, 7-10 (Vr. nr. 1833 TERWINGEN).

de manière transparente et que l'agent immobilier qui intervient comme gestionnaire ne peut retirer des fonds que par le biais d'un virement ou d'un chèque bancaire.

2. L'instauration d'une obligation légale de règlement ou de placement rapide sur un compte rubriqué

La proposition de loi établit une distinction entre le compte de tiers (général) et le compte rubriqué.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont déposés ou gérés des fonds qui doivent être versés à des clients ou à des tiers.

La destination des fonds versés sur ce compte n'est pas d'emblée connue. Les sommes perçues sont souvent destinées tant à des clients ou à des tiers qu'au titulaire de la profession lui-même (frais et honoraires). D'un point de vue comptable, il est pratiquement impossible de scinder, dès leur perception, les fonds entre ceux qui sont destinés aux clients, aux tiers (dont le fisc) et aux titulaires eux-mêmes (frais et honoraires).

La présente proposition prévoit l'obligation de reverser les fonds de tiers le plus rapidement possible à leur destinataire. Une exception est prévue pour l'agent immobilier régisseur, eu égard à sa mission particulière de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers (art. 3, 3°, a) de l'arrêté royal du 6 septembre 1993). L'agent immobilier régisseur a souvent convenu avec son client d'un délai dans lequel le décompte doit être établi. Il arrive par ailleurs qu'au terme du délai convenu, ce décompte soit négatif, de sorte que le client soit tenu de payer des frais supplémentaires. C'est la raison pour laquelle la proposition de loi prévoit que l'obligation de reverser immédiatement les fonds de tiers perçus ne s'applique pas s'il y a été dérogé par convention.

Pour réaliser la séparation de patrimoines le plus rapidement possible et de manière aussi optimale que possible, il est prévu que l'agent immobilier ne peut conserver les fonds plus de deux mois à compter du jour de leur réception.

Si toutefois, pour des raisons valables, il ne peut remettre les fonds à leur destinataire dans le délai de deux mois, il les verse sur un compte rubriqué.

Sont notamment considérés comme "valables", le fait que l'acte notarié ne sera passé qu'à une date ultérieure.

wijze gelden mag opnemen en dat de vastgoedmakelaar die als beheerder optreedt alleen via een overschrijving of via bankcheque gelden mag opnemen.

2. De invoering van een wettelijke plicht tot snelle afhandeling of plaatsing op een rubriekrekening

In het wetsvoorstel wordt een opdeling gemaakt tussen de (algemene) derdenrekening en de rubriekrekening.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

Op deze rekening worden gelden gestort waar niet onmiddellijk duidelijk is voor wie zij bestemd zijn. De sommen die geïnd worden zijn vaak bestemd zowel voor cliënten en/of derden en de beroepsbeoefenaar zelf (kosten en erelonen). Het is boekhoudkundig vrijwel onmogelijk om reeds bij de invordering een opdeling te maken tussen gelden bestemd voor cliënten, derden (waaronder de fiscus) en henzelf (kosten en erelonen).

Dit voorstel schrijft de plicht in om derdengelden zo vlug als mogelijk door te storten naar de bestemming. Een uitzondering wordt gemaakt voor de vastgoedmakelaar-rentmeester gelet op zijn bijzondere opdracht inzake beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten (art. 3, 3°, a) koninklijk besluit van 6 september 1993). De vastgoedmakelaar-rentmeester heeft met zijn cliënt vaak een termijn bedongen waarbinnen de afrekening moet plaatsvinden. Bovendien kan deze afrekening op het einde van de bedongen termijn ook negatief zijn waardoor de cliënt bijkomende kosten moet betalen. Om die reden bepaalt het wetsvoorstel dat de plicht tot onmiddellijke doorstorting van de ontvangen derdengelden niet geldt ingeval daar bij overeenkomst van afgeweken is.

Om de afscheiding van vermogens toch zo snel als mogelijk en zo optimaal als mogelijk te realiseren wordt bepaald dat de vastgoedmakelaar de gelden niet langer mag bewaren dan twee maanden te rekenen van de dag waarop hij ze ontvangen heeft.

Ingeval de vastgoedmakelaar echter om gegronde redenen de gelden niet binnen twee maanden aan de bestemming kan bezorgen, stort hij deze gelden op een rubriekrekening.

Onder "gegronde" redenen worden o.m. verstaan: het feit dat de uitvoering van de overeenkomst pas op een later tijdstip plaatsvindt.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans un dossier ou pour un client particulier. Il s'agit notamment des comptes ouverts en attendant qu'un accord soit mis en œuvre.

Cette obligation n'est pas applicable lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2 500 euros. Le Roi peut adapter ce montant.

3. Fixation des normes minimales applicables au compte de tiers et au compte rubriqué

Le compte de tiers et le compte rubriqué doivent satisfaire à plusieurs normes minimales. Premièrement, il s'agit de comptes ouverts dans un établissement agréé par la Banque nationale de Belgique⁷ sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

De plus, ce compte doit satisfaire à plusieurs exigences déjà prévues dans la directive déontologique du 14 septembre 2006 relative au compte de tiers, mais qui, pour garantir la sécurité juridique, sont reproduites explicitement dans la loi:

1° le compte ne peut jamais être en débit;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur le compte, lequel ne pourra jamais servir de sûreté;

3° aucune compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de qualité et d'autres comptes en banque ne peut exister. Les conventions de *netting* ne peuvent pas s'appliquer à ce compte.

Une convention de *netting* est une convention de novation ou de compensation bilatérale ou multilatérale.⁸

Il est disposé que l'Institut professionnel peut en outre édicter lui-même des règles supplémentaires applicables

⁷ Cf. l'arrêté royal du 3 mars 2001 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, *Moniteur belge* du 9 mars 2011, entré en vigueur le 1^{er} avril 2011 et modifiant l'article 7 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, *Moniteur belge* du 19 avril 1993.

⁸ Cf. art. 3, 4, § 2, 14, 15 et 16 de la loi du 15 décembre 2004 relative aux sûretés financières et portant des dispositions fiscales diverses en matière de conventions constitutives de sûreté réelle et de prêts portant sur des instruments financiers (*Moniteur belge* du 1^{er} février 2005). Cette loi assure la transposition de la directive 2002/47/CE.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend in een dossier of voor een bepaalde cliënt. Het betreffen o.m. rekeningen geopend in afwachting van de uitvoering van een overeenkomst.

Deze verplichting is niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde verrichting of per dossier 2 500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag aanpassen.

3. De bepaling van de minimale eisen waaraan een derdenrekening en een rubriekrekening moeten voldoen

De derdenrekening en rubriekrekening moeten voldoen aan een aantal minimeisen. In eerste instantie betreft het een rekening die geopend is bij een door de Nationale Bank van België⁷ op grond van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling.

Verder moet de rekening aan een aantal eisen voldoen die nu reeds zijn terug te vinden in de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van 14 september 2006 maar voor de rechtszekerheid uitdrukkelijk in de wet worden geschreven:

1° de rekening mag nooit een debetsaldo vertonen;

2° op de rekening is elke vorm van krediet uitgesloten; zij mogen zeker niet als zekerheid dienen;

3° elke compensatie, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de kwaliteitsrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten. Nettingovereenkomsten kunnen op deze rekening geen toepassing vinden.

Een nettingovereenkomst is een overeenkomst tot schuldvernieuwing of tot bilaterale of multilaterale schuldvergelijking.⁸

Bepaald wordt dat het Beroepsinstituut zelf nog aanvullende regels m.b.t. verhandeling van gelden van

⁷ Zie koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, *B.S.*, 9 maart 2011, met ingang van 1 april 2011 dat art. 7 van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, *B.S.*, 19 april 1993 wijzigt.

⁸ Zie art. 3, 4, § 2, 14, 15 en 16 van de wet van 15 december 2004 betreffende financiële zekerheden en houdende diverse fiscale bepalingen inzake zakelijke-zekerheidsovereenkomsten en leningen met betrekking tot financiële instrumenten (*B.S.* 1 februari 2005). Deze wet werd getroffen ter uitvoering van richtlijn nr. 2002/47/EG.

au maniement des fonds de clients ou de tiers en fonction des besoins concrets du secteur professionnel.

4. Un contrôle effectif du respect de ces obligations

Afin d'assurer un respect effectif de ces prescriptions, il est prévu que l'institut professionnel organise un règlement de surveillance qui inclut également les mesures et les sanctions en cas de non-respect des obligations susmentionnées.

5. Intégrer des garanties contre l'insolvabilité du titulaire de la profession

La présente proposition de loi vise à contraindre légalement les agents immobiliers à ouvrir un compte bancaire distinct sur lequel ils doivent conserver les fonds destinés à leurs clients ou à des tiers. Ce compte bancaire a exclusivement cette affectation et ne peut donc pas être utilisé à d'autres fins par le titulaire de la profession en question, par exemple pour y faire verser de propres sommes ou (exclusivement) des honoraires. Cette obligation de ségrégation a été instaurée pour protéger les clients du titulaire de la profession, en opérant une séparation claire entre les propres avoirs du titulaire de la profession et les avoirs qu'il conserve pour le compte de tiers. Ce "compte de tiers" doit également être mentionné sur le papier à lettres du titulaire de la profession.

La question se pose de savoir si ce cloisonnement est également opposable aux tiers et, notamment, aux créanciers du titulaire du compte. Dans notre système juridique, le patrimoine d'un sujet de droit est unique et indivisible (article 8 de la loi hypothécaire). Les créanciers peuvent donc en principe saisir l'ensemble du patrimoine de leur débiteur qui est leur gage commun. Ce principe souffre cependant des exceptions. C'est ainsi que notre droit connaît de nombreux cas légaux de scission de patrimoine⁹ et notamment aussi de comptes de qualité¹⁰. On considère qu'une telle scission de patrimoine peut être autorisée lorsque (1) celle-ci sert un intérêt commun et (2) qu'elle ne porte pas préjudice aux droits de tiers, à savoir par le fait qu'elle fait l'objet de la publicité requise¹¹.

La présente proposition de loi satisfait à la première condition. L'utilisation obligatoire du compte de qualité vise à renforcer la confiance dans les intermédiaires

⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, V, 1975, 564, n° 578 et suiv.

¹⁰ Voir p.ex. l'article 34 de la loi contenant organisation du notariat et l'arrêté royal n° 62 du 10 novembre 1967 favorisant la circulation des instruments financiers (coordonné par l'arrêté royal du 27 janvier 2004, *M.B.* 23 février 2004).

¹¹ W. VAN GERVEN, *Algemeen Deel*, Anvers, 1969, 246.

clients ou de tiers en fonction des besoins concrets du secteur professionnel.

4. Een effectieve controle op de naleving van deze verplichtingen

Teneinde een effectieve naleving van deze voorschriften te verzekeren, wordt bepaald dat het Beroepsinstituut een toezichtregeling organiseert waarin ook de maatregelen en sancties bij niet-naleving van hoger genoemde plichten worden opgenomen.

5. Garanties tegen de insolvabiliteit van de beroepsbeoefenaar inbouwen

Dit wetsvoorstel strekt ertoe een wettelijke plicht voor vastgoedmakelaars in te voeren tot het openen van een afzonderlijke bankrekening waarop zij de gelden bestemd voor hun cliënten of voor derden dienen te bewaren. Deze bankrekening heeft uitsluitend deze bestemming en mag dus door de desbetreffende beroepsbeoefenaar niet gebruikt worden voor andere doeleinden, bijvoorbeeld om er eigen gelden of (uitsluitend) erelonen op te laten storten. Deze segregatieplicht is ingevoerd om de cliënten van de beroepsbeoefenaar te beschermen door een duidelijke scheiding te maken van de eigen tegoeden van de beroepsbeoefenaar en de tegoeden die hij bewaart voor rekening van derden. Deze zgn. "derdenrekening" dient ook op het briefpapier van de beroepsbeoefenaar te worden vermeld.

De vraag rijst of deze afscheiding ook tegenwerpelijk is aan derden en meer bepaald aan de schuldeisers van de rekeninghouder. In ons rechtssysteem geldt het vermogen van een rechtssubject als één en ondeelbaar (art. 8 Hypotheekwet). Schuldeisers kunnen dus in beginsel beslag leggen op het gehele vermogen van hun schuldenaar dat hun gemeenschappelijk onderpand is. Dit principe is echter niet zonder uitzonderingen. Zo kent ons recht talrijke wettelijke gevallen van vermogenssplitting⁹ en meer bepaald ook van kwaliteitsrekeningen¹⁰. Aangenomen wordt dat zo'n vermogensplitsing kan worden toegestaan wanneer (1) hiermee een maatschappelijk belang wordt gediend en (2) de rechten van derden hierdoor niet worden geschaad, met name doordat er de nodige publiciteit wordt aan verleend¹¹.

Aan het eerste vereiste is voldaan door dit wetsvoorstel. Het verplichte gebruik van de kwaliteitsrekening beoogt het vertrouwen in tussenpersonen in het

⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, V, 1975, 564, nr. 578 e.v.

¹⁰ Zie b.v. art. 34 wet Notarisambt; koninklijk besluit nr. 62 van 10 november 1967 ter bevordering van de oploop van financiële instrumenten (gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 27 januari 2004, *B.S.*, 23 februari 2004).

¹¹ W. VAN GERVEN, *Algemeen Deel*, Antwerpen, 1969, 246.

dans le cadre des relations juridiques. On ne peut en effet admettre que des clients n'obtiennent pas les fonds qui leur reviennent parce que leur agent immobilier est devenu insolvable, est en instance de divorce ou décède.

Le compte de qualité d'un agent immobilier répond également à la deuxième condition grâce à la présente proposition de loi, dès lors que tout créancier sait ou doit savoir qu'il n'y a pas sur un compte de qualité d'avoirs "propres" de l'agent immobilier. En outre, lors de la dénomination du compte au moment de son ouverture, il est indiqué que le compte est ouvert en cette qualité, de sorte que la banque en est également informée.

Sous cet angle, même si la banque ne connaît que le praticien professionnel, le compte de qualité ne constitue pas le gage des créanciers du praticien professionnel, si bien que ses créanciers (après saisie), son conjoint (après divorce) ou ses héritiers (après décès) ne peuvent prétendre à ces fonds. De même, la banque ne peut procéder, en ce qui concerne ce compte, à une compensation avec une créance qu'elle détient sur le titulaire du compte.

Après l'arrêt de la Cour de cassation du 27 janvier 2011, l'absence de fondement légal pour le compte de qualité d'un agent immobilier a renforcé la nécessité d'une initiative législative.¹² Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt, le fisc avait procédé à une saisie à charge de l'avocat sur le compte de tiers de ce dernier. Le juge du fond avait estimé qu'il ne pouvait pas être procédé à cette saisie. Cette décision est toutefois annulée, dès lors que la séparation faite dans le patrimoine de l'avocat entre le compte de tiers et les autres avoirs ne repose sur aucun fondement légal. Il est indéniable que cet arrêt tend à inciter le législateur à légiférer en la matière.

6. Une réglementation pour les fonds placés à long terme sur des comptes de qualité

Une réglementation légale est également instaurée pour les cas où des sommes "traînent" pendant très longtemps sur un compte de qualité ("comptes dormants").

La présente proposition prévoit que, si ces sommes ne sont pas récupérées par le(s) bénéficiaire(s), ou ne lui (leur) ont pas été restituées deux ans après le dernier acte posé dans le dossier à la suite duquel ils ont été

rechtsverkeer te versterken. Het kan immers niet worden aanvaard dat cliënten de hen toekomende gelden mislopen omdat hun vastgoedmakelaar insolvent is geworden, in een echtscheiding is verwickeld of overlijdt.

De kwaliteitsrekening van een vastgoedmakelaar beantwoordt ook aan het tweede vereiste dankzij dit wetsvoorstel omdat elke schuldeiser weet of hoort te weten dat zich op de kwaliteitsrekening geen 'eigen' gelden van de vastgoedmakelaar bevinden. Bovendien wordt bij de tenaamstelling van de rekening, op het ogenblik van de opening ervan, aangegeven dat de rekening in die hoedanigheid wordt geopend, zodat dit ook voor de bank duidelijk is.

Vanuit deze optiek strekt de kwaliteitsrekening, ook al kent de bank enkel de beroepsbeoefenaar, niet tot onderpand van de schuldeisers van de beroepsbeoefenaar derwijze dat zijn schuldeisers (na beslag), zijn echtgenoten (na echtscheiding) of zijn erfgenamen (na overlijden) hierop geen rechten kunnen doen gelden. Evenmin kan de bank met betrekking tot deze rekening overgaan tot schuldvergelijking met een schuldvordering die zij op de tenaamgestelde van de rekening heeft.

De afwezigheid van wettelijke grondslag voor de kwaliteitsrekening van een vastgoedmakelaar heeft na het arrest van het Hof van Cassatie van 27 januari 2011 de noodzaak tot een wetgevend optreden versterkt.¹² In het geval dat aanleiding gaf tot het arrest was door de fiscus beslag gelegd lastens de advocaat op diens derdenrekening. De feitenrechter had geoordeeld dat dit beslag niet kon worden gelegd. Deze beslissing wordt echter vernietigd omdat er voor deze afscheiding in het vermogen van de advocaat tussen de derdenrekening en andere activa geen wettelijke grondslag bestaat. Het arrest moet onmiskenbaar worden gelezen als een aansporing voor de wetgever om in een regeling te voorzien.

6. Een regeling voor gelden die langdurig geplaatst staan op kwaliteitsrekeningen

Er wordt ook een wettelijke regeling ingevoerd voor het geval sommen zeer lang "geparkeerd" staan op een kwaliteitsrekening (zgn. "slapende rekeningen").

Dit voorstel bepaalt dat ingeval deze sommen niet zijn teruggevorderd door de gerechtigde(n), noch aan hem of hen zijn bezorgd twee jaar na de laatste handeling gesteld in het dossier naar aanleiding waarvan zij door

¹² Cass. 27 janvier 2011 (F.07 0109.F), JT 2011 ... avec les conclusions de l'avocat général A. HENKES et note G. de LEVAL et F. GEORGES, RW 2010-11, note V. SAGAERT (sous presse), *Juristenkrant* 2011 (reproduction MICHIELSENS, A.), liv. 223, 6.

¹² Cass. 27 januari 2011 (F.07 0109.F), JT 2011 ... met concl. adv.-gen. A. HENKES en noot G. de LEVAL en F. GEORGES, RW 2010-11, noot V. SAGAERT (ter perse), *Juristenkrant* 2011 (weergave MICHIELSENS, A.), afl. 223, 6.

reçus par le praticien concerné, elles sont versées à la Caisse des dépôts et consignations. L'obligation de reversement incombe au praticien qui a reçu ces fonds dans l'exercice de ses fonctions. Le délai est suspendu tant que les sommes placées sur le compte de qualité font l'objet d'un procès.

Ces dépôts sont inscrits au nom du ou des bénéficiaire(s) désigné(s) par le praticien concerné. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la disposition du bénéficiaire jusqu'à l'expiration du délai fixé à l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935.

7. Attention accordée à l'entrée en vigueur

Pour laisser aux agents immobiliers suffisamment de temps pour se conformer aux exigences de la présente proposition de loi et pour permettre à l'Institut professionnel des agents immobiliers d'y adapter, au besoin, ses règlements, il est prévu que la loi n'entre en vigueur que six mois après sa publication au *Moniteur belge*.

de betrokken beroepsbeoefenaar werden ontvangen, deze in de Deposito- en Consignatiekas worden gestort. De verplichting tot doorstorting rust op de beroepsbeoefenaar die deze gelden in de uitoefening van zijn functie heeft ontvangen. De termijn wordt geschorst zolang de sommen geplaatst op de kwaliteitsrekening het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde(n) die door de betrokken beroepsbeoefenaar worden aangewezen. Zij worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935.

7. Aandacht voor de inwerkingtreding

Teneinde voldoende tijd te laten aan de vastgoedmakelaars om zich in regel te stellen met de eisen opgenomen in dit wetsvoorstel alsook het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars in staat te stellen zijn reglementen zo nodig hieraan aan te passen, wordt bepaald dat de wet pas in werking treedt zes maanden na bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

La présente loi s'applique aux agents immobiliers visés à l'article 2 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, qui exercent les activités visées à l'article 3, 1^o et 2^o a), du même arrêté.

Art. 3

§ 1^{er}. Tout agent immobilier établit une distinction entre ses fonds propres et les fonds de tiers.

Les fonds reçus par les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession au profit de clients ou de tiers sont versés sur un ou des comptes ouverts à leur nom ou au nom de leur société, en mentionnant leur qualité. Ce compte est ouvert conformément aux règles à fixer par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

L'agent immobilier manie les fonds de clients ou de tiers par le biais de ce compte. Il demande toujours aux clients et aux tiers de payer exclusivement sur ce compte.

Ce compte est géré exclusivement par l'agent immobilier, sans préjudice des règles complémentaires concernant le maniement de fonds de clients ou de tiers fixées par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

§ 2. Les comptes visés au § 1^{er} sont subdivisés en comptes de tiers et en comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers.

Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier ou pour un client déterminé.

§ 3. Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Deze wet is van toepassing op de vastgoedmakelaars bedoeld in artikel 2 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, die de in artikel 3, 1^o en 2^o a) van hetzelfde besluit bedoelde activiteiten uitoefenen.

Art. 3

§ 1. Elke vastgoedmakelaar maakt een onderscheid tussen zijn eigen gelden en derdengelden.

De gelden die vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep innen ten behoeve van cliënten of derden worden gestort op een rekening of rekeningen geopend op hun naam of op naam van hun vennootschap, met vermelding van hun hoedanigheid. Deze rekening wordt geopend overeenkomstig de door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars vast te stellen regels.

De vastgoedmakelaar verhandelt gelden van cliënten of derden via deze rekening. Hij verzoekt cliënten en derden steeds om uitsluitend op deze rekening te betalen.

Het beheer van deze rekening berust uitsluitend bij de vastgoedmakelaar, onverminderd de aanvullende regels inzake verhandeling van gelden van cliënten of derden vastgesteld door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

§ 2. De rekeningen bedoeld in de eerste paragraaf worden opgedeeld in derdenrekeningen en rubriekrekeningen.

De derdenrekening is een globale rekening waarop gelden worden ontvangen of beheerd die naar cliënten of derden doorgestort moeten worden.

De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening geopend in een dossier of voor een bepaalde cliënt.

§ 3. De derdenrekening en de rubriekrekening zijn rekeningen geopend bij een door de Nationale Bank

par la Banque nationale de Belgique sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, qui répondent au moins aux conditions suivantes:

1° le compte de tiers et le compte rubriqué ne peuvent jamais être en débit;

2° aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur un compte de tiers ou sur un compte rubriqué, lesquels ne pourront jamais servir de sûreté;

3° toute compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le compte de tiers, le compte rubriqué et d'autres comptes en banque est exclue. Aucune convention de *netting* ne peut s'appliquer à ces comptes.

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers peut fixer des règles complémentaires concernant le manie- ment de fonds de clients ou de tiers.

§ 4. Sauf circonstances exceptionnelles ou, en ce qui concerne l'agent immobilier régisseur, sauf convention contraire, l'agent immobilier reverse dans les plus brefs délais les fonds reçus sur son compte de tiers.

Si, pour des raisons fondées, l'agent immobilier ne peut transférer les fonds au destinataire dans les deux mois de leur réception, il est tenu de les verser sur un compte rubriqué.

Sans préjudice de l'application de règles juridiques impératives, l'alinéa 2 n'est pas d'application lorsque le total des fonds reçus soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'une même opération, soit par dossier, n'excède pas 2 500 euros. Le Roi peut adapter tous les deux ans le montant prévu ci-dessus, en tenant compte de la situation économique. Cette adaptation entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de l'arrêté d'adaptation.

§ 5. L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers est tenu d'instaurer et d'organiser un régime de contrôle réglant au moins par qui, sur quoi, quand et comment un contrôle est exercé en ce qui concerne le respect des dispositions des §§ 1^{er} à 4. Sans préjudice des sanctions disciplinaires pouvant éventuellement être appliquées, ce régime de contrôle fixe en particulier les sanctions et les mesures pouvant être prises en cas d'infraction.

van België op grond van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen vergunde instelling die minstens voldoen aan volgende eisen:

1° de derdenrekening en de rubriekrekening mag nooit een debetsaldo vertonen;

2° op de derdenrekening en de rubriekrekening is elke vorm van krediet uitgesloten; zij mogen zeker niet als zekerheid dienen;

3° elke compensatie, fusie of bepaling van eenheid van rekening tussen de derdenrekening, de rubriekrekening en andere bankrekeningen is uitgesloten. Net- tingovereenkomsten kunnen op deze rekeningen geen toepassing vinden.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars kan aanvullende regels inzake de verhandeling van gelden van cliënten of derden vaststellen.

§ 4. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden of, wat de vastgoedmakelaar-rentmeester betreft, anders- luidende overeenkomst, stort de vastgoedmakelaar de op zijn derdenrekening ontvangen gelden zo vlug als mogelijk door.

Ingeval de vastgoedmakelaar om gegronde redenen de gelden niet binnen twee maanden na ontvangst aan de bestemming kan bezorgen, is hij gehouden ze op een rubriekrekening te storten.

Onverminderd de toepassing van dwingende rechts- regels, is het tweede lid niet van toepassing indien het totaal van de bedragen ontvangen voor rekening van eenzelfde persoon of bij gelegenheid van eenzelfde ver- richting of per dossier 2 500 euro niet te boven gaat. De Koning kan dit bedrag om de twee jaar aan de economi- sche toestand aanpassen. Deze aanpassing geldt vanaf 1 januari van het jaar volgend op de bekendmaking van het aanpassingsbesluit.

§ 5. Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars heeft de plicht tot het instellen en het organiseren van een toezichtregeling waarin minstens wordt geregeld door wie, waarop, wanneer en op welke wijze toezicht wordt gehouden op de naleving van de bepalingen bedoeld in de paragrafen 1 tot en met 4. Onverminderd de tuchtsancties die eventueel toegepast kunnen wor- den, bepaalt deze toezichtregeling in het bijzonder de sancties en maatregelen die bij overtreding genomen kunnen worden.

§ 6. L'agent immobilier verse dans la Caisse des dépôts et consignations l'intégralité des sommes, quel qu'en soit le montant, qui n'ont pas été réclamées par l'ayant droit ou ne lui ont pas été versées dans les deux ans suivant la clôture du dossier dans le cadre duquel elles ont été reçues par l'avocat. Le délai est suspendu tant que ces sommes font l'objet d'une procédure judiciaire.

Les dépôts sont immatriculés au nom de l'ayant droit ou des ayants droit désignés par l'agent immobilier. La Caisse des dépôts et consignations les tient à la disposition de l'ayant droit ou des ayants droit jusqu'à l'expiration du délai visé à l'article 25 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935."

Art. 4

Dans la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, il est inséré un article 8/1 rédigé comme suit:

"Art. 8/1. Par dérogation aux articles 7 et 8, les créances sur les avoirs placés au profit d'un tiers sur les comptes visés à l'article 3 de la loi du relative au compte qualitatif des agents immobiliers ne sont pas le gage commun des créanciers du titulaire du compte. Ces créances ne ressortissent pas au concours entre créanciers du titulaire du compte et toutes les opérations afférentes à ces créances peuvent être opposées à la masse pour autant que ces opérations aient un lien avec l'affectation de ces avoirs."

Art. 5

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

24 juin 2011

§ 6. Alle sommen van welk bedrag ook die door de gerechtigde(n) niet zijn teruggevorderd, noch aan hem of hen zijn bezorgd twee jaar na de afsluiting van het dossier naar aanleiding waarvan zij door de vastgoedmakelaar werden ontvangen, worden door de vastgoedmakelaar in de Deposito- en Consignatiekas gestort. De termijn wordt geschorst tot zolang deze sommen het voorwerp uitmaken van een rechtsgeding.

Die deposito's worden ingeschreven op naam van de gerechtigde(n), die door de vastgoedmakelaar wordt of worden aangewezen. Zij worden door de Deposito- en Consignatiekas ter beschikking van de gerechtigde(n) gehouden tot het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 25 van het koninklijk besluit nr. 150 van 18 maart 1935."

Art. 4

In de Hypotheekwet van 16 december 1851 wordt een artikel 8/1 ingevoegd, luidende:

"Art. 8/1. In afwijking van artikel 7 en 8 strekken de schuldvorderingen op tegoeden ten behoeve van een derde geplaatst op de rekeningen bedoeld in artikel 3 van de wet van betreffende de kwaliteitsrekening van vastgoedmakelaars niet tot gemeenschappelijke waarborg van de schuldeisers van de rekeninghouder. Deze schuldvorderingen vallen buiten de samenloop tussen de schuldeisers van de rekeninghouder en alle verrichtingen met betrekking tot deze schuldvorderingen kunnen aan de boedel worden tegengeworpen voor zover deze verrichtingen verband houden met de bestemming van deze tegoeden."

Art. 5

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

24 juni 2011

Raf TERWINGEN (CD&V)
Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)